PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR d'Edmonton

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

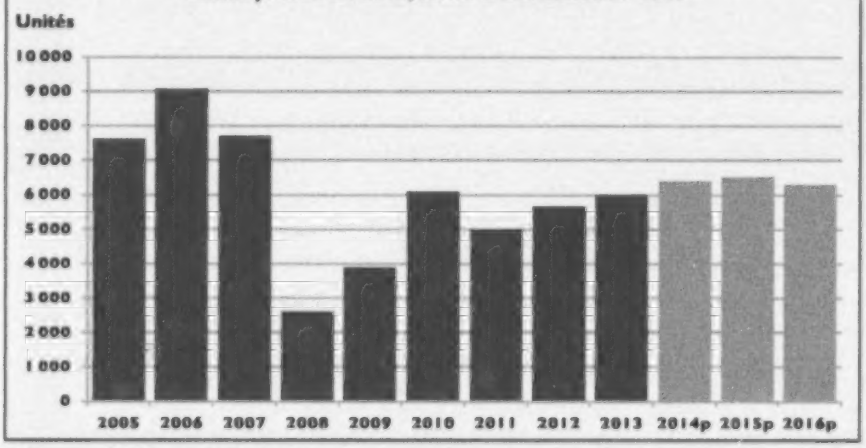
Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants[1]

- Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront en 2014 et 2015, puis ralentiront en 2016.
- Les mises en chantier de logements collectifs se modéreront au cours des trois prochaines années.
- Les ventes MLS®[2] continueront de croître.
- Le taux d'inoccupation des appartements devrait monter légèrement à Edmonton.

Figure 1

Mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR d'Edmonton : hausse prévue en 2015, suivie d'une baisse en 2016



Source et prévisions (p) : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 22 octobre 2014.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché du neuf : diminution des mises en chantier d'habitations en 2015 et 2016

3 Marché de la revente : es transactions continueront d'augmenter en 2015 et 2016

5 Marché locatif : légère hausse du taux d'inoccupation et majoration des loyers

5 Aperçu économique : l'économie d'Edmonton croîtra plus lentement durant les deux prochaines années

7 Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

8 Tendances en bref

9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

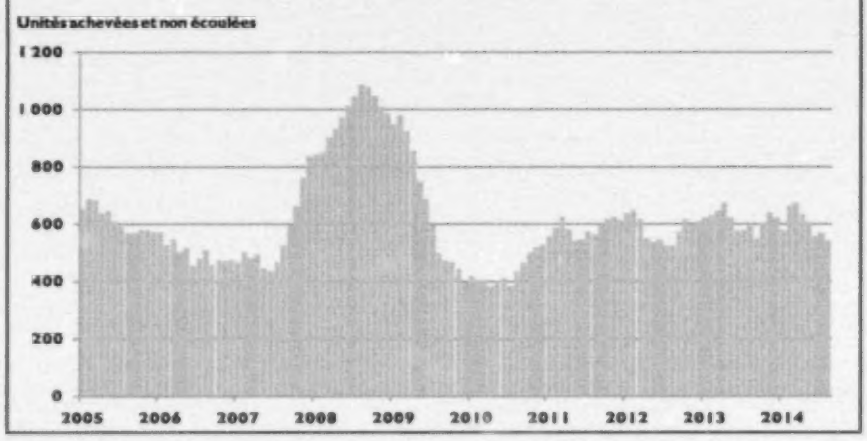
Marché du neuf : diminution des mises en chantier d'habitations en 2015 et 2016

Après deux années de taux d'augmentation à deux chiffres, les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton sont en perte de vitesse en 2014. Même si la demande de logements neufs est soutenue par la croissance de l'emploi, le solde migratoire élevé et les bas taux hypothécaires, la construction est modérée cette année par le grand nombre d'unités en construction, en particulier dans le segment des logements collectifs. Cette tendance se poursuivra en 2015 et 2016, car les constructeurs ralentiront leur cadence de production pour s'assurer que le volume des stocks demeure gérable. Selon les prévisions, le total des logements mis en chantier atteindra 13 300 en 2014, 13 000 en 2015 et 12 300 en 2016.

Le repli de l'activité dans le segment des logements collectifs fera baisser le total des mises en chantier d'habitations cette année, mais la construction de maisons individuelles continue d'augmenter. De janvier à août, 4 308 maisons individuelles ont été commencées, soit 9 % de plus que durant la période correspondante en 2013. La croissance de l'emploi et des salaires, les bas taux hypothécaires ainsi que l'offre relativement faible sur le marché concurrent de la revente favorisent l'expansion de ce segment. Celle-ci devrait se poursuivre en 2015, mais son rythme sera modéré par le ralentissement de la progression de l'emploi et la hausse de l'offre sur le marché de la revente. En 2016, le segment des maisons individuelles connaîtra une légère baisse d'activité, car les taux hypothécaires monteront lentement et le nombre d'inscriptions

Figure 2

La baisse des stocks de maisons individuelles favorisera une légère hausse d'activité en 2015



Source : SCHL

s'accroîtra sur le marché de l'existant. Selon les prévisions, 6 400 maisons individuelles seront mises en chantier cette année, 6 600 en 2015 et 6 300 en 2016.

Le stock de maisons individuelles est en baisse depuis quelques mois. En août, il comprenait 541 unités achevées et non écoulées, soit 9 % de moins qu'au même mois en 2013. Les maisons témoins ont diminué ainsi que les maisons construites sans commande, qui ont accusé en août un recul de 12 % d'une année à l'autre. Une des causes de cette baisse des stocks ces derniers mois est la proportion d'unités écoulées à l'achèvement. En août, 76 % des maisons individuelles étaient vendues au moment de leur achèvement ou avant, pourcentage quelque peu supérieur aux 74 % d'il y a un an. En conséquence, les maisons achevées s'ajoutant au stock ont été moins nombreuses. Comme les stocks sont inférieurs à la moyenne sur cinq ans, les constructeurs continueront d'accroître leur production en 2015, mais pas autant qu'au cours des dernières années.

Les mises en chantier de maisons individuelles augmentant, les unités en construction sont en hausse : fin août 2014, on en comptait 4 234, soit 6 % de plus qu'à pareille époque l'an passé. C'est le nombre le plus élevé enregistré par la RMR d'Edmonton depuis 2008, et il aura pour effet de modérer la croissance des mises en chantier de maisons individuelles en 2015. L'augmentation des unités en construction n'aura qu'une faible incidence sur le nombre des maisons qui seront commencées l'an prochain, car beaucoup de ces unités ont probablement été vendues sur plan. Néanmoins, les constructeurs modéreront l'accroissement de leur activité dans ce segment en 2015 pour éviter un gonflement excessif des stocks. En 2016, les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront un peu, car le ralentissement de la croissance de l'emploi et la montée graduelle des taux hypothécaires pèseront sur la demande.

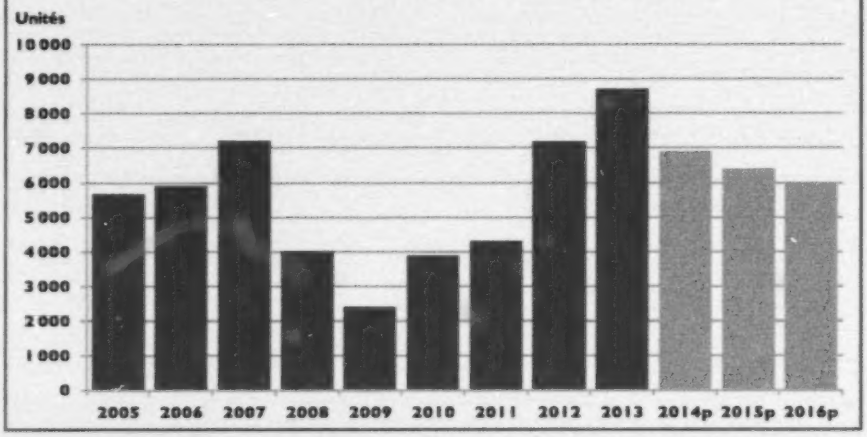
Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées poursuit sa progression en 2014. Durant les mois de janvier à août, il s'est établi à

552 102 $, alors qu'il était de 523 599 $ à la même période en 2013. Cette hausse est surtout attribuable à l'évolution de la composition des ventes. De janvier à août 2014, les habitations coûtant plus de 550 000 $ ont représenté 32 % des ventes de maisons individuelles, contre 24 % au cours de la même période en 2013. L'augmentation des achats d'habitations d'un cran supérieur a contribué à cette évolution. Comme les prix montent sur le marché de la revente, les propriétaires sont plus nombreux à utiliser leurs gains d'avoir propre foncier pour acheter un logement neuf plus cher.

Un autre signe que la croissance des prix à Edmonton est l'effet du déplacement des achats vers des habitations plus grandes et haut de gamme est donné par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada, qui n'est pas influencé par l'évolution de la composition des ventes. En juillet, le niveau de cet indice était à peu près le même qu'un an auparavant. Cette tendance devrait changer au cours des deux prochaines années. Vu l'augmentation du nombre de logements en construction, le coût des facteurs de production sera poussé à la hausse. Les constructeurs d'habitations devront aussi disputer la main-d'œuvre et les matériaux aux entrepreneurs qui construisent des bâtiments commerciaux ou à usage non résidentiel. Cela entraînera des hausses de l'IPLN. Toutefois, selon les prévisions, la croissance du prix des logements écoulés ralentira et correspondra davantage à l'IPLN, car la composition des ventes aura moins d'incidence sur le prix moyen. En 2014, le prix moyen des logements écoulés devrait progresser de 4,4 % par rapport à 2013 et atteindre 553 000 $. En 2015, il augmentera de 2,9 % pour s'établir à 569 000 $, puis montera à 582 000 $ en 2016.

Figure 3

Les mises en chantier de logements collectifs diminueront dans la RMR d'Edmonton durant la période à l'étude



Source et prévisions (p) : SCHL

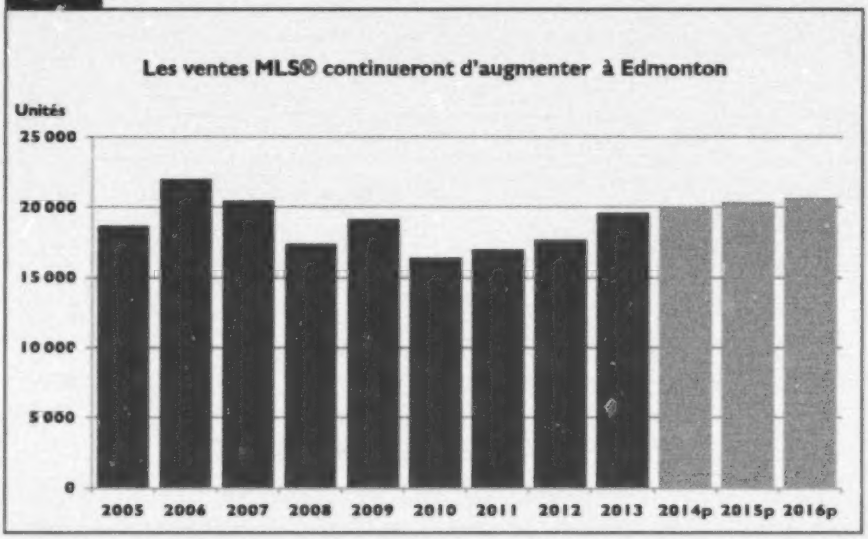
Après avoir atteint en 2013 un sommet en 35 ans, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ralentissent en 2014. Même si la demande demeure forte, soutenue par le solde migratoire élevé, l'accroissement de l'emploi et le faible taux d'inoccupation, les constructeurs mettent la pédale douce pour s'assurer que les stocks restent gérables. Pendant les huit premiers mois de 2014, 4 430 logements collectifs ont été commencés, soit 26 % de moins que les 5 987 ayant été mis en chantier durant la même période en 2013. L'activité a évolué différemment dans les trois catégories de logements collectifs : les jumelés ont gagné près de 26 % en glissement annuel, tandis que les maisons en rangée et les appartements ont reculé de 28 % et de 46 %, respectivement.

Vu le total élevé de 8 719 mises en chantier en 2013, le nombre de logements collectifs en construction est encore relativement important : il atteignait 9 856 en août. Ce chiffre est à peu près égal à celui de l'année précédente, mais il dépasse nettement la moyenne sur cinq ans, qui est de 6 817. Le nombre de logements collectifs en construction devrait rester élevé en 2015, avant de se mettre à baisser dans les derniers mois de 2015 et en 2016. Au fur et à mesure des achèvements, le stock grossira, en particulier du côté des appartements. Cela entraînera une réduction supplémentaire des mises en chantier de logements collectifs l'an prochain et l'année suivante, dont le nombre annuel descendra à 6 900 en 2014, à 6 400 en 2015 et à 6 000 en 2016.

Marché de la revente : les transactions continueront d'augmenter en 2015 et 2016

La demande de logements existants demeurera vive à Edmonton en 2015 et 2016. Grâce à la croissance de l'emploi, à la faiblesse des taux

Figure 4



Source : Association canadienne de l'immeuble; p) prévision de la SCHL

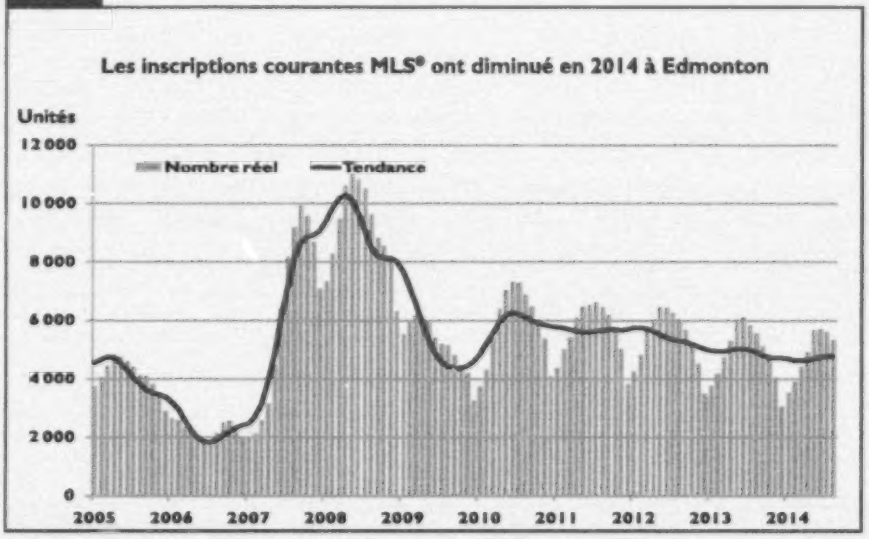
hypothécaires, au solde migratoire élevé et à la hausse des salaires, le marché de la revente a connu une expansion au cours des trois dernières années. Cependant, les prévisions indiquent que la progression de l'emploi et la migration nette ralentiront et que les taux hypothécaires se mettront à monter graduellement à la fin de 2015 et en 2016, de sorte que le marché de la revente verra sa croissance ralentir.

Pendant les huit premiers mois de 2014, les ventes MLS® ont progressé de 2,7 %. À la fin de l'année, l'écart les séparant des ventes de l'an passé rétrécira un peu, car les transactions ont été nombreuses dans les derniers mois de 2013. Le total des ventes s'élèvera à 20 000 en 2014, ce qui représente une hausse de 2,3 % par rapport à 2013. En 2015, les transactions s'accroîtront de 2 % pour atteindre le nombre de 20 400, puis monteront à 20 700 en 2016.

Au cours des huit premiers mois de 2014, les inscriptions courantes sur le marché de la revente ont continué de baisser en glissement annuel. Dans une certaine mesure, leur diminution a entravé l'activité et provoqué un déplacement d'une partie de la demande vers le marché du neuf. Les prix augmentant, les nouvelles inscriptions ont été un peu plus nombreuses de janvier à août 2014 que durant la même période en 2013. Cependant, grâce au rythme des ventes au cours de ces huit mois, le nombre d'inscriptions courantes est resté inférieur de 6 %, en moyenne, à celui de 2013. En 2015 et 2016, davantage de propriétaires devraient mettre leur logement en vente en raison de la hausse des prix sur le marché de l'existant, mais aussi pour acheter une habitation d'un cran supérieur grâce aux gains d'avoir propre foncier réalisés durant les années précédentes. Cela contribuera à faire augmenter les inscriptions courantes, qui se chiffreront en moyenne autour de 4 600 en 2014, puis s'élèveront à 4 900 en 2015 et à 5 000 en 2016.

La demande croissante et les inscriptions courantes relativement peu nombreuses ont fait monter les prix des logements existants. À la fin de cette année, le prix moyen de revente atteindra 360 000 $, en hausse par rapport aux 344 977 $ de 2013. Cette augmentation de 4,4 % sera la plus importante relevée à Edmonton depuis 2007. En 2015, le taux de croissance des prix descendra à environ 3,1 %, sous l'effet du ralentissement de la progression des ventes et de la hausse des nouvelles inscriptions. Les copropriétés

Figure 5



Sources : REALTORS® Association of Edmonton, SCHL (calcul de la tendance)

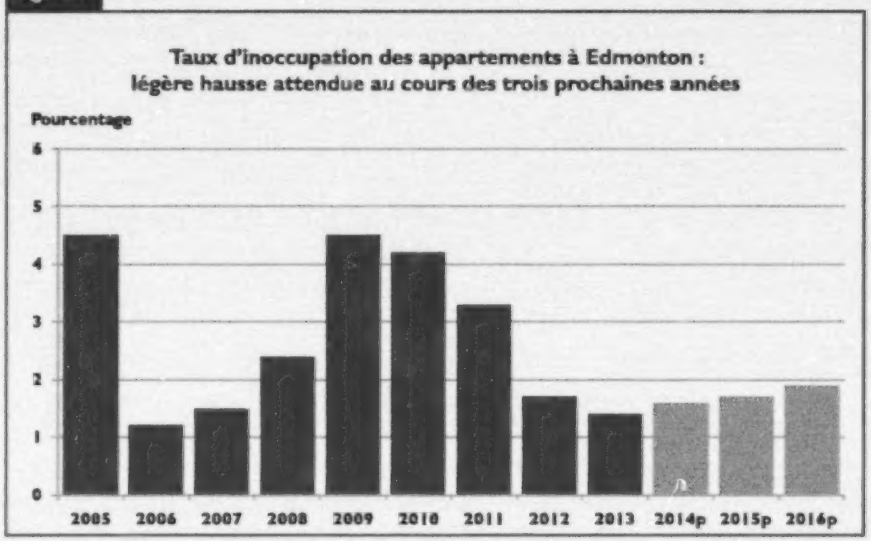
prendront également une part grandissante des transactions, les acheteurs recherchant des logements moins chers. D'après les prévisions, ces tendances se poursuivront en 2016 et la croissance des prix descendra à 2,4 %. Le prix moyen sera de 371 000 $ en 2015 et de 380 000 $ en 2016.

Le marché de la revente d'Edmonton demeurera plutôt équilibré au cours de la période visée par les prévisions. Comme les inscriptions courantes étaient relativement peu nombreuses, le rapport ventes-nouvelles inscriptions a connu des pics en 2014, les nouvelles propriétés mises en vente trouvant rapidement un acheteur. Toutefois, à long terme, c'est l'équilibre qui a prévalu, puisque le rapport affiche une moyenne de 60 % pour les huit premiers mois de 2014. Cet équilibre se maintiendra, car les nouvelles inscriptions et les ventes s'accroîtront toutes les deux en 2015 et 2016.

Marché locatif : légère hausse du taux d'inoccupation et majoration des loyers

Grâce au solde migratoire important et à la croissance de l'emploi et des salaires, la demande de logements locatifs est restée vigoureuse à Edmonton. Le taux d'inoccupation des appartements à louer a diminué dans la RMR : il est passé de 1,7 % en octobre 2012 à 1,4 % en octobre 2013. Selon les prévisions, il augmentera un peu au cours des trois prochaines années, car le solde migratoire sera inférieur à son niveau record et de nouveaux logements s'ajouteront à l'univers locatif. Le taux d'inoccupation du mois d'octobre montera à 1,6 % en 2014, à 1,7 % en 2015 et à 1,9 % en 2016.

Figure 6



Source et prévisions (p) : SCHL (Enquête d'octobre)

La modeste augmentation prévue du taux d'inoccupation ne sera pas suffisante pour empêcher la majoration des loyers. Le loyer moyen des appartements de deux chambres, qui était de 1 141 $ en octobre 2013, devrait atteindre 1 200 $ en octobre 2014. Il augmentera un peu moins en 2015 et s'établira à 1 250 $. Il continuera de monter en 2016, mais, avec un taux d'inoccupation de 1,9 %, sa hausse correspondra davantage à l'inflation. Les appartements de deux chambres se loueront en moyenne 1 280 $ en octobre 2016.

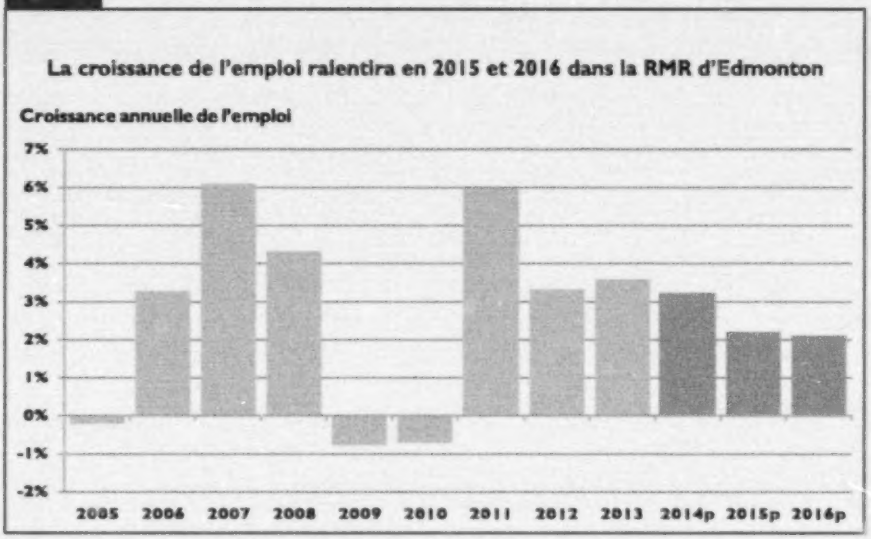
La faiblesse des taux d'inoccupation et l'augmentation des loyers ont incité les constructeurs à mettre plus de logements locatifs en chantier. En mai 2014, 2 928 appartements locatifs étaient en construction dans la RMR d'Edmonton, le volume le plus élevé en plus de 30 ans. Ce nombre avait un peu diminué en août – il était descendu à 2 603 –, mais restait bien supérieur à la moyenne des dix années précédentes (916). À mesure que ces logements seront achevés, l'univers locatif grossira, ce qui exercera une certaine pression à la hausse sur le taux d'inoccupation.

Aperçu économique : l'économie d'Edmonton croîtra plus lentement durant les deux prochaines années

L'activité économique de la région de la capitale poursuivra son expansion en 2015 et en 2016, mais moins rapidement qu'en 2014. La forte croissance démographique, conjuguée à la hausse des salaires, favorisera une augmentation continue des dépenses de consommation. L'industrie pétrolière et gazière demeurera un rouage vital de l'économie d'Edmonton et soutiendra l'expansion de tous les secteurs. Toutefois, à long terme, la croissance de cette industrie sera fonction de l'achèvement des pipelines nécessaires au transport du pétrole des sables bitumineux.

Les grands travaux routiers, notamment ceux de la route de ceinture Anthony Henday et de l'échangeur de l'autoroute Queen Elizabeth II dans le secteur sud d'Edmonton, se poursuivront jusqu'en 2016. La construction d'un aréna au centre-ville, qui a commencé plus tôt

Figure 7



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

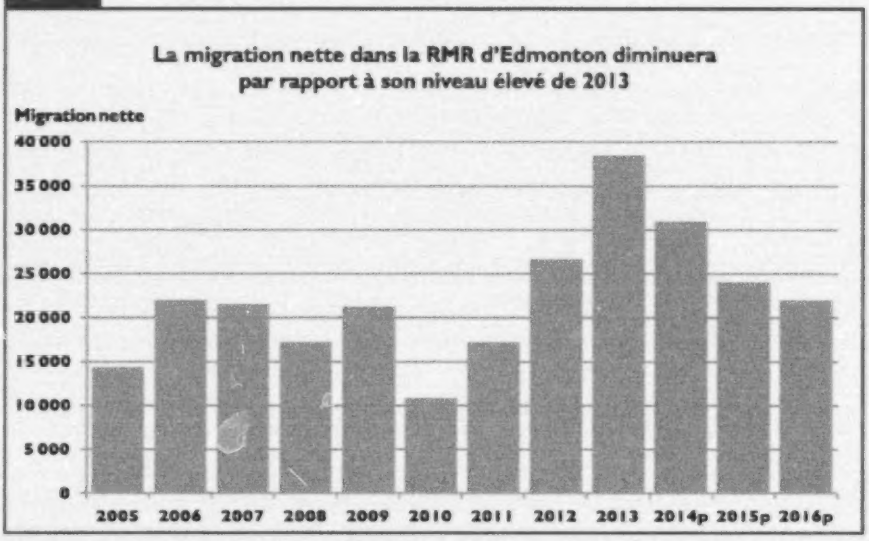
cette année, contribuera également à l'activité économique et devrait faire partie d'un effort de revitalisation du centre d'Edmonton. Les travaux de la nouvelle ligne de trains légers sur rail en direction de la station du Northern Alberta Institute of Technology (NAIT) se termineront en 2014, mais la construction sur la ligne de Valley jusqu'à Mill Woods devrait commencer en 2016. En plus de stimuler l'économie de la région, ces travaux d'infrastructure de transport auront un effet plus direct sur le marché de l'habitation, car ils créeront de nouvelles voies de communication entre des quartiers et influeront sur le choix des lieux de résidence.

Durant les huit premiers mois de 2014, l'emploi a enregistré une hausse de 4,3 % en glissement annuel dans la RMR d'Edmonton. L'augmentation a touché les postes à plein temps et encore davantage les postes à temps partiel. Toutefois, la croissance a ralenti depuis l'été; l'emploi affichera à la fin de 2014 une progression moyenne de 3,2 % pour l'ensemble de l'année. Il continuera d'augmenter en 2015 et 2016, mais plus lentement. La création de postes sera modérée par le ralentissement de la croissance économique globale. L'emploi devrait s'accroître de 2,2 % en 2015, puis de 2,1 % en 2016. Malgré sa progression moins rapide, il continuera de soutenir la demande de logements.

Le taux de chômage a augmenté au cours des derniers mois dans la RMR d'Edmonton. En août, corrigé des variations saisonnières, il s'établissait à 5,6 %, son point le plus élevé en plus de trois ans. Sa hausse est due au fait que la croissance de l'emploi a stagné durant l'été. Cependant, comme le taux de chômage était plus bas au début de 2014, sa moyenne annuelle devrait être de 5,3 %. Selon les prévisions, même si l'emploi croîtra plus lentement, le taux de chômage diminuera en 2015 et 2016 sous l'effet du repli de la migration, qui ralentira la croissance de la population active. Le taux de chômage sera en moyenne de 5,0 % en 2015 et de 4,9 % en 2016. La conjoncture du marché du travail demeurera relativement bonne, ce qui exercera une pression à la hausse constante sur les salaires et soutiendra la demande de logements.

Les salaires ont continué d'augmenter dans la RMR d'Edmonton. Durant les huit premiers mois de 2014, la rémunération hebdomadaire moyenne s'est accrue de 2,8 % en glissement annuel pour atteindre 1 066 $. Sa

Figure 8



Sources : Statistique Canada (juillet à juin), SCHL (prévisions)

croissance n'a pas été aussi rapide qu'en 2013 en partie parce que l'expansion de l'emploi a surtout touché les postes à temps partiel.

Le solde migratoire de la RMR d'Edmonton a atteint un niveau record l'an dernier : un nombre net de 38 511 personnes se sont installées dans l'agglomération durant la période de 12 mois close le 30 juin 2013. Ce sont la vigoureuse croissance de l'emploi, la hausse des salaires et la relative faiblesse du taux de chômage qui ont attiré les gens dans la région de la capitale. À mesure que l'expansion de l'emploi ralentira à Edmonton et que la conjoncture économique d'autres régions du pays s'améliorera, le solde migratoire s'éloignera de son niveau record, mais il restera supérieur à la moyenne sur 10 ans. Il descendra à 31 000 en 2014, à 24 000 en 2015, et à 22 000 en 2016. Bien qu'elle soit appelée à diminuer, la migration nette contribuera encore à la croissance démographique et à la demande de logements.

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	L'expansion du marché du travail continuera de soutenir la demande de logements en 2015 et en 2016.
Revenu	Les salaires poursuivent leur croissance dans la RMR d'Edmonton, ce qui soutiendra la demande de logements au cours de la période visée par les prévisions.
Population	Après avoir atteint un sommet sans précédent en 2013, le solde migratoire devrait diminuer au cours des trois prochaines années. Il restera néanmoins relativement élevé et soutiendra la demande de logements.
Marché de la revente	L'accroissement de la demande durant les deux prochaines années sera contrebalancé par l'augmentation des inscriptions courantes, de sorte que le marché restera équilibré jusqu'à la fin de 2016.
Stocks de logements neufs	Les stocks de maisons individuelles et de logements collectifs ont diminué. Toutefois, la hausse des stocks de logements collectifs attendue au cours des deux prochaines années freinera la construction dans ce segment.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- La croissance de l'industrie pétrolière et gazière est fonction de la construction d'un pipeline pour transporter le pétrole des sables bitumineux. Si au moins un des projets de pipeline ne va pas de l'avant, cela pourrait assombrir les perspectives globales de la région d'Edmonton et réduire la demande de logements.
- Les perspectives sont fonction d'une lente augmentation des stocks de logements collectifs durant la période visée par les prévisions. Si ces stocks augmentent de façon marquée, les mises en chantier de logements collectifs pourraient diminuer plus rapidement que prévu. En revanche, si les stocks de logements collectifs n'augmentent pas, les mises en chantier pourraient être plus nombreuses.
- Un ralentissement du solde migratoire est attendu au cours des prochaines années. Si l'activité économique ne s'intensifie pas dans d'autres régions du pays comme prévu, le solde migratoire pourrait rester élevé. Il s'ensuivrait un accroissement de la demande de toutes les catégories d'habitations à Edmonton.

Résumé des prévisions
RMR d'Edmonton
Automne 2014

	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	5 017	5 658	5 970	6 400	7,2	6 600	3,1	6 300	-4,5
Logements collectifs	4 315	7 179	8 719	6 900	-20,9	6 400	-7,2	6 000	-6,3
Tous types de logement confondus	9 332	12 837	14 689	13 300	-9,5	13 000	-2,3	12 300	-5,4
Prix moyen ($)									
Logements individuels	509 059	514 259	529 824	553 000	4,4	569 000	2,9	582 000	2,3
Prix médian ($)									
Logements individuels	448 400	460 000	461 300	493 000	6,9	504 000	2,2	512 000	1,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,9	0,9	0,4	0,5	-	2,0	-	2,0	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	16 963	17 641	19 552	20 000	2,3	20 400	2,0	20 700	1,5
Nouvelles inscriptions MLS®	31 719	31 410	30 011	31 100	3,6	31 900	2,6	32 500	1,9
Inscriptions en vigueur MLS®	5 636	5 397	4 873	4 600	-5,6	4 900	6,5	5 000	2,0
Prix MLS® moyen ($)	325 595	334 318	344 977	360 000	4,4	371 000	3,1	380 000	2,4
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,3	1,7	1,4	1,6	0,2	1,7	0,1	1,9	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 034	1 071	1 141	1 200	5,2	1 250	4,2	1 280	2,4
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	671 000	693 200	718 000	741 000	3,2	757 000	2,2	773 000	2,1
Croissance de l'emploi (%)	5,9	3,3	3,6	3,2	-	2,2	-	2,1	-
Taux de chômage (%)	5,4	4,7	4,8	5,3	-	5,0	-	4,9	-
Migration nette [1]	17 167	26 670	38 511	31 000	-19,5	24 000	-22,6	22 000	-8,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 22 octobre 2014.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

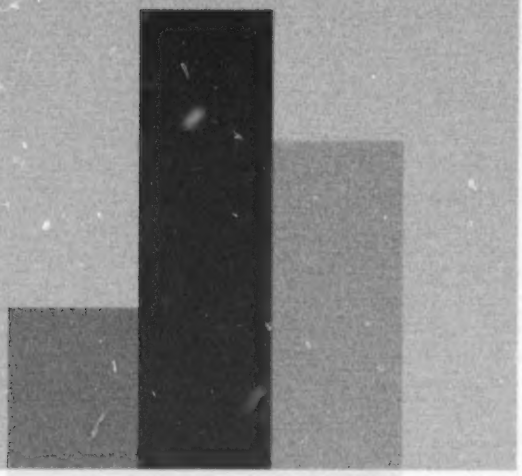
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64345_2014_B02